

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1) tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp (nay là phường Tân Hiệp), thành phố Phủ Lý (Điều chỉnh lần thứ 01)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Thông báo số 1207-TB/TU ngày 12/8/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về kết quả rà soát các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư trên địa bàn tỉnh còn vướng mắc về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư và các thủ tục liên quan;

Căn cứ Kết luận của Thường trực Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban ngày 03/4/2025 (Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo tại Văn bản số 1108/TB-VPUB ngày 03/4/2025);

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 1296/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1838/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Hà, huyện Duy Tiên; số 2461/QĐ-UBND ngày 24/12/2018 phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Tân Hà, thành phố Phủ Lý; số 1941/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tân Hà, thành phố Phủ Lý; số 2988/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tân Hà - giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý; số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1) tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp (nay là phường Tân Hiệp), thành phố Phủ Lý;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 138/TTr-STC ngày 03/4/2025 và Báo cáo thẩm định số 524/BC-STC ngày 28/3/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1) tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp (nay là phường Tân Hiệp), thành phố Phủ Lý đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021, với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất: Điều chỉnh diện tích sử dụng đất.

Nội dung "Diện tích sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"- Diện tích sử dụng đất: 108.406,5 m²."

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai: Điều chỉnh, bổ sung quy mô đầu tư và giải pháp thiết kế.

Nội dung "Quy mô đầu tư và giải pháp thiết kế" được quy định khoản 6 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam được điều chỉnh, bổ sung như sau:

a) Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất:

Nội dung "Cơ cấu sử dụng đất" quy định tại mục 6.1 khoản 6 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

"6.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt (theo QĐ số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của UBND tỉnh)		Cơ cấu sử dụng đất đề nghị điều chỉnh		Tăng (+)
						Giảm (-)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	48.996,85	40.69	30.400,50	28,04	-18.596,35
	Đất ở liền kề	38.956,53	32.35	20.079,20	18,52	-18.877,33
	Đất ở biệt thự			10.321,30	9,52	+10.321,30
	Đất ở dịch vụ	10.040,32	8.34			-10.040,32
2	Đất nhà ở xã hội			8.776,30	8,10	+ 8.776,30
3	Đất sinh hoạt cộng đồng	1.707,00	1.42			-1.707,00
4	Đất cây xanh chuyên dụng			1.433,50	1,32	+1.433,50
5	Đất cây xanh công cộng			1.692,00	1,56	+1.692,00
6	Đất bãi đỗ xe			2.782,20	2.57	+2.782,20
7	Đất hạ tầng kỹ thuật			2.700,00	2.49	+ 2.700,00
8	Đất giao thông	69.702,70	57.89	60.622,00	55,92	-9.080,70
	Tổng cộng	120.406,55	100.00	108.406,50	100.00	-12.000,05

b) Điều chỉnh, bổ sung quy mô, giải pháp thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

Nội dung "Quy mô, giải pháp thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật" quy định tại mục 6.2 khoản 6 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh, bổ sung như sau:

“- *Bổ sung quy mô đầu tư xây dựng công trình bãi đỗ xe, cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật:*

+ *Bãi đỗ xe: đầu tư xây dựng bãi đỗ xe với diện tích sử dụng đất khoảng 2.782,2 m² phục vụ đỗ xe công cộng.*

+ *Cây xanh: đầu tư xây dựng khu cây xanh chuyên dụng (nằm bao quanh nghĩa trang trong phạm vi dự án) với diện tích sử dụng đất khoảng 1.433,5 m² và cây xanh công cộng với diện tích sử dụng đất khoảng 1.692,0 m².*

+ *Hạ tầng kỹ thuật sau lô: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật sau lô với diện tích sử dụng đất khoảng 2.700m², bề rộng 4m nằm sau các lô đất (trên mặt bố trí đường dạo, bên dưới có hệ thống hào chứa các đường ống cấp nước, cấp điện, thoát nước thải).*

- *Điều chỉnh quy mô đường giao thông trong mục “6.2.2. Đường giao thông”, cụ thể:*

+ *Bổ sung đầu tư xây dựng tuyến đường gom phía Nam (giáp với dải phân cách của đường song hành phía bắc Vành đai 5 – thủ đô Hà Nội).*

+ *Bỏ tuyến N4.*

+ *Tuyến đường D4 có mặt cắt 20,5m điều chỉnh thành:*

./ Đoạn từ nút giao với đường D3 đến nghĩa trang đổi tên thành tuyến đường D11 có mặt cắt 15m, bỏ đoạn cắt qua khu vực nghĩa địa, nối vuông góc với đường Lê Công Thanh kéo dài.

./ Đoạn từ phía Bắc nghĩa trang lên đến trường mầm non Tiên Tân đổi tên thành tuyến D1-10.

- *Tuyến đường D2 điều chỉnh đổi tên thành tuyến D12 kéo dài phía nam tuyến đấu nối vào tuyến đường N2 (tuyến N2 đổi tên thành tuyến S25).*

- *Tuyến đường N2 đổi tên thành S25 chỉ chạy đến phạm vi cây xanh công cộng, bỏ đoạn kết nối vào đường Lê Công Thanh kéo dài.*

- *Đổi tên các tuyến đường: N8 thành N8-3; N7 thành N8-2; D5 thành D11; N6 thành N8-1; D3 thành D1-7; N5.1 thành N6; N3 thành S23.*

- *Kết cấu lát hè từ gạch block tự chèn dày 5,5cm điều chỉnh thành lát gạch terrazo kích thước 400x400 trên nền bê tông dày 10cm.*

- *Điều chỉnh quy mô hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước,...:*

Tại các vị trí điều chỉnh đường giao thông (bổ sung hoặc cắt giảm) điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước theo tuyến (nếu có) để phù hợp với tuyến giao thông điều chỉnh. Hướng tuyến và kích thước đường ống giữ nguyên theo Quyết định 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.”

c) Bổ sung ”mục 6.3. Quy mô đầu tư công trình nhà ở” vào khoản 6 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Cụ thể:

“6.3. Công trình nhà ở:

a) Nhà ở thương mại:

Đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình toàn bộ các căn nhà ở thương mại tại các lô đất ở trong phạm vi dự án, gồm:

+ Nhà ở liền kề: khoảng 183 căn, diện tích sử dụng đất khoảng 20.079,2 m²; chiều cao 05 tầng; mật độ xây dựng từ 70% đến 100%.

+ Nhà ở biệt thự: khoảng 25 căn, diện tích sử dụng đất khoảng 10.321,3 m²; chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng từ 49% đến 58%.

b) Nhà ở xã hội: Diện tích sử dụng đất khoảng 8.776,3 m²; chiều cao 10 tầng; mật độ xây dựng 50%. Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng theo quy hoạch, nhà đầu tư bàn giao lại quỹ đất cho cơ quan nhà nước quản lý để đầu tư, thu hút đầu tư theo quy định phù hợp với tiến độ thực hiện dự án và điều kiện thực tế của địa phương.”

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba: Điều chỉnh tổng vốn đầu tư và nguồn vốn đầu tư.

- Nội dung “Khái toán tổng mức đầu tư” quy định tại khoản 8 và nội dung “Nguồn vốn đầu tư” quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh thành **khoản 8** như sau:

“8. Tổng vốn đầu tư: khoảng 576.037 triệu đồng. Trong đó:

+ Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự kiến: 39.752 triệu đồng.

+ Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (chưa bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) dự kiến: 536.285 triệu đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động của nhà đầu tư thực hiện dự án.”

4. Nội dung điều chỉnh thứ bốn: Điều chỉnh tiến độ thực hiện.

Nội dung “Tiến độ thực hiện” quy định tại khoản 10 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh thành **khoản 9** như sau:

“9. Tiến độ thực hiện dự án: năm 2020 - 2028.

- Tiến độ góp vốn, huy động vốn: theo tiến độ thực hiện dự án.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành: 36 tháng kể từ ngày giao đất (hoàn thành đưa công trình vào khai thác sử dụng chậm nhất là ngày 31/12/2028).”

5. Nội dung điều chỉnh thứ năm: Bổ sung thời hạn hoạt động dự án.

Nội dung “**khoản 10**” quy định tại Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh như sau:

“10. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.”

6. Nội dung điều chỉnh thứ sáu: Phương thức giao đất, cho thuê đất; chuyển giao công trình

- Nội dung “*Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 11 và nội dung “*Các công trình hạ tầng được chuyển giao cho Nhà nước*” quy định tại khoản 12 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/1/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh được điều chỉnh thành **khoản 11** như sau:

“11. Phương thức giao đất, cho thuê đất; chuyển giao công trình.

11.1. Phương thức giao đất, cho thuê đất.

a) *Giao đất không thu tiền sử dụng đất:*

Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện...): Thời hạn giao đất theo tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án được chấp thuận.

b) *Giao đất có thu tiền sử dụng đất:*

Đất ở mới (đất ở liền kề, đất ở biệt thự): Thời hạn giao đất cho nhà đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất (nếu có) được sử dụng ổn định lâu dài. Giá thu tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm giao đất và theo các quy định hiện hành của pháp luật.

c) *Đất nhà ở xã hội:* sau khi hoàn thành GPMB, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, nhà đầu tư bàn giao quỹ đất cho cơ quan nhà nước quản lý.

11.2. Phương thức chuyển giao công trình.

Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho nhà nước quản lý sử dụng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, bãi đỗ xe, cây xanh, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện...) và quỹ đất nhà ở xã hội. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành công trình bàn giao theo quy định.

Các công trình không bàn giao cho cơ quan nhà nước (nhà ở thương mại), sau khi hoàn thành nhà đầu tư xây dựng, nhà đầu tư quản lý, vận hành, khai thác, kinh doanh tuân thủ theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, bất động sản, xây dựng và các quy định khác có liên quan.”

7. Nội dung điều chỉnh thứ bảy: Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư.

Nội dung “*Hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước đối với dự án*” quy định tại khoản 13 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh thành **“khoản 12”** như sau:

“12. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: thực hiện theo các quy định hiện hành của pháp luật của pháp luật”.

8. Nội dung điều chỉnh thứ tám: bãi bỏ quy định tại khoản 14, 15 Điều 1 Quyết định số 181/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Nhà đầu tư (*Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 6 - Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội*):

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu, các nội dung khác trong văn bản đề nghị điều chỉnh dự án, nội dung giải trình, các nội dung cam kết thực hiện dự án;

- Khẩn trương hoàn thành các thủ tục tiếp theo của dự án (*điều chỉnh dự án, thiết kế...*) theo quy định của pháp luật về xây dựng, đất đai...; chỉ được tiếp tục thực hiện dự án khi đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục theo quy định.

- Thực hiện huy động các nguồn lực (*vốn chủ sở hữu, vốn huy động hợp pháp khác*), đảm bảo đủ nguồn lực khẩn trương triển khai thực hiện các bước tiếp theo và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm theo quy định của pháp luật, đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ điều chỉnh được chấp thuận và phát huy cao nhất hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.

- Thực hiện chế độ lập, báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

2. Các Sở, ngành, địa phương:

2.1. Sở Tài chính:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về thành phần hồ sơ đề xuất trình thẩm định, các nội dung thẩm định trong 524/BC-STC ngày 28/3/2025 và các nội dung khác có liên quan theo quy định pháp luật;

- Chủ trì hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan theo quy định; đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; theo chức năng, nhiệm vụ, tham mưu xác định các nghĩa vụ về tài chính của nhà đầu tư (*nếu có*) theo quy định.

2.2. Các Sở, ngành, cơ quan có liên quan:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định, công tác quản lý Nhà nước và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý;

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý hướng dẫn nhà đầu tư, giải quyết các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng...; tham mưu tổ chức thực hiện quy trình các bước tiếp theo tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực: Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định số Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực IV, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý; Người đại diện pháp luật Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 6, Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ, Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, XD, NN-MT, KT;
- Lưu: VT, XD.

QV. - D\QĐ\2025\058

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Chúc